

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.I.20.143/2016/10. szám

A tanács tagjai: Dr. Orosz Árpád a tanács elnöke
Dr. Csentericsné dr. Ágh Bíró Ágnes
előadó bíró
Dr. Kiss Gábor bíró

A felperes

A felperes képviselője: Dr. Kulcsár István pártfogó ügyvéd

Az alperesek: I. rendű
II. rendű
III. rendű

Az alperesek képviselője: Dr. Szende Dávid jogtanácsos
I. rendű alperesért
Dr. Kelemen Péter ügyvéd
II. rendű alperesért
Dr. Vörös József ügyvéd
III. rendű alperesért

A per tárgya: Tulajdonjog megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: Felperes

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma: Fővárosi
Törvényszék 44.Pf.633.283/2015/10.

Az elsőfokú bíróság és a határozat száma:
Budai Központi Kerületi Bíróság 6.P.XI.21.532/2014/14.

Rendelkező rész

A Kúria a Fővárosi Törvényszék 44.Pf.633.283/2015/10. számú jogerős ítéletét a felülvizsgálattal támadott részében hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I. és a III. rendű alperesnek személyenként 50.000 (ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget és az államnak felhívásra 484.000 (Négyszáznolcvannégyezer) forint le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket.

A Kúria megállapítja, hogy a felperest képviselő pártfogó ügyvéd

díja a teljes egészében pervesztes felperes terhére esik.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A Tanács VB lakásügyi osztálya a 257/87. számú határozatával az R. út 3/a. földszint 1. szám alatti egyszobás, komfort nélküli tanácsi bérlakás bérlőjéül a felperest jelölte ki. A felperes aki bérlőként az Ingatlankezelő Vállalattal (IKV) mint bérbeadóval 1988. január 25-én lakásbérleti szerződést kötött a perbeli lakásra. Az ingatlan tulajdonosa 1951 óta a II. rendű alperes, 1978 óta a III. rendű alperes az ingatlan vagyongazdálkodója. 2013 októbere óta semmilyen szolgáltatás nincs a lakásban.
- [2] A felperes 2013 júliusában lakásvásárlási szándékát közölte az I. rendű alperes Lakásgazdálkodási Osztályával. Kérte a hozzájárulásukat az ingatlan megvásárlásához, miután az 1992. évi önkormányzati rendelet alapján az önkormányzati bérlemények bérlői megvásárolhatják bérleményüket az ingatlan forgalmi értékének 10%-ért. A Lakásgazdálkodási Osztály vezetője a 2013. július 4-én kelt válaszfellevelében arról tájékoztatta a felperest, hogy a R. út 3/a. szám alatti ingatlan a II. rendű alperes tulajdona, az ezen a helyrajzi számon álló épületekben lévő lakások értékesítésére nem kerülhet sor, hiszen nem az önkormányzat a tulajdonos. További tájékoztatása szerint az érintett lakásokból valamennyi bérlőt kihelyeznek, és az önkormányzat kezdeményezi az ingatlan visszaadását a III. rendű alperes vagyongazdálkodó részére. A Lakásgazdálkodási Osztály cserelakásokat ajánlott fel a felperesnek, majd a felperes a B. út 12. V. emelet 2. számú lakást megtekintette, és elfogadta, azzal a feltétellel, hogy holtig tartó haszonélvezeti jogot, illetőleg rögzített lakbért kap.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

- [3] A felperes módosított keresetében kérte annak megállapítását, hogy a bérleti szerződés érvénytelen. Kérte kötelezni az I. rendű alperest a kereset benyújtásától számított öt évre visszamenőleg a részéről teljesített lakbér és annak középarányos időtől számított késedelmi kamatának visszafizetésére, jogalap nélküli gazdagodás címén. Továbbá a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rég. Ptk.) 121.§-ában foglaltakra alapítottnan kérte annak megállapítását, hogy a perbeli lakás tulajdonjogát elbirtoklás jogcímén megszerezte, és kérte ennek ingatlan-nyilvántartási bejegyzését, valamint a III. rendű alperes javára fennálló kezelői jog törlését.
- [4] Az I. rendű alperes a módosított kereset elutasítását kérte. Védekezése szerint a lakásbérleti szerződés érvényesen létrejött. Hivatkozott arra, hogy ha nem jött létre érvényesen a szerződés a

felek között, akkor a felperes használati díjat köteles fizetni a tulajdonosnak. Az elbirtoklás körében arra hivatkozott, hogy a sajátjakénti birtoklás nem valósult meg, a felperes mindvégig tudta, hogy bérlőként használja az ingatlant.

- [5] A II. rendű alperes a kereset elutasítását kérte arra hivatkozással, hogy a II. rendű alperes neve nevében kötött bérbeadóként bérleti szerződést, így az érvényes. Az elbirtoklás együttes feltételei szerinte sem állnak fenn.
- [6] A III. rendű alperes ugyancsak a kereset elutasítását kérte. Hivatkozása szerint a perbeli ingatlan a III. rendű alperes-nyilvántartás szerinti térképen a vasúti pálya része. Érvelése szerint az állam kizárólagos tulajdonában álló ingatlan forgalomképtelen, ez önmagában kizárja az elbirtoklást. Ezen kívül - érvelt továbbá - az elbirtoklás együttes feltételei fennállásának hiányában sincs lehetőség a tulajdonjog ezen a címen történő megszerzésére.

Az első- és másodfokú ítélet

- [7] Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az I. rendű alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 559.941 forintot és ennek 2011. július 15-től a kifizetésig a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatát. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította.
- [8] Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a perbeli ingatlannak az I. rendű alperes sem tulajdonosa, sem kezelője nem volt, ezért a felperes és az I. rendű alperes közötti lakásbérleti szerződés érvénytelen. Megállapította, hogy a felperes 2009. áprilistól 2014. árpilisig összesen 559.941 forint bérleti díjat fizetett ki, amelyre a régi Ptk. 237.§ (1) bekezdése alapján a felperes joggal tart igényt. A régi Ptk. 121.§ (1) bekezdése körében úgy foglalt állást, hogy nem sajátjaként birtokol az, aki tudja, hogy a dolgot bérlőként tartja a birtokában. Ehhez képest rámutatott, hogy a felperes mindvégig bérlő volt, a jogcímes használat pedig az elbirtoklást kizárja. Ezen túlmenően azt állapította meg, hogy a perbeli ingatlan a vasúti pálya része, ennek következtében a perbeli lakás mint az állam kizárólagos tulajdona, részlegesen forgalomképtelen.
- [9] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintette, fellebbezett rendelkezéseit helybenhagyta. Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást ítélkezése alapjául elfogadta, és egyetértett az arra alapított döntéssel is. A fellebbezés kapcsán kifejtettek szerint a felperes jogi képviselője 12/F/2. sorszám alatti előkészítő iratában foglalta össze keresetét. Ennek alapján egyértelműen megállapítható, hogy a felperes kizárólag az abban felsorolt kérelmeket tartotta fenn, amelyeket az elsőfokú bíróság ítélete pontosan tartalmaz, döntése pedig teljes körűen kiterjedt azokra. Álláspontja szerint a

fellebbezésben felhozott kérelmek a Pp. 247.§ (1) bekezdésében foglalt keresetváltoztatás tilalmába ütköznek, s miután újabb kereseti kérelmek előterjesztésére a másodfokú eljárásban nincs lehetőség, ezért az e kérelmekben foglaltak érdemi vizsgálatára nem kerülhetett sor.

- [10] Egyetértett az elsőfokú bírósággal abban, hogy az elbirtoklás feltételei nem állnak fenn, a sajátjakénti birtoklás hiánya, valamint a perbeli ingatlan forgalomképtelensége miatt [régi Ptk. 121.§ (4) bek., 172.§ d) pont, 173.§ (1) bek.].

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [11] A jogerős ítélet ellen a felperes élt felülvizsgálati kérelemmel, amelyben annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte. A fellebbezéssel egyezően előadott megismételt érvelése szerint a 2014. április 9-én előterjesztett kereseti kérelmében arra kérte az elsőfokú bíróságot, hogy elsődlegesen kötelezze az I. rendű alperest 5.400.000 forint megfizetésére, másodlagosan biztosítson cserelakást (az R. úti lakással azonos alapterületű és komfortfokozatú lakásra tartott igényt), harmadlagosan kérte annak megállapítását, hogy az R. út 3/a. földszint 1. szám alatti lakásingatlan tulajdonjogát elbirtoklás jogcímén megszerezte.
- [12] Állítása szerint 2014. október 31-én a jogi képviselője keresetpontosítás címén a fenti kereseti kérelmeket egészítette ki, és kérte továbbá annak megállapítását, hogy a bérleti szerződés érvénytelen, valamint a kifizetett bérleti díj visszafizetésére tartott igényt az I. rendű alperessel szemben. Érvelése szerint ebben a beadványban az eredeti - elsődleges és másodlagos - kereseti kérelmétől nem állt el, hanem újabb kereseti kérelmet terjesztett elő. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság ítéletében az elsődleges és a másodlagos kereseti kérelméről nem döntött, továbbá, hogy a másodfokú bíróság ezt, a Pp. 213.§ (1) bekezdésébe ütköző hibát nem orvosolta. Ez szerinte olyan lényeges eljárási szabálysértés, amely miatt szükséges az elsőfokú eljárás megismétlése.
- [13] Az I. és a III. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására irányult.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [14] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [15] A felülvizsgálati kérelemnek mint rendkívüli perorvoslatnak az alapja a Pp. 270.§ (2) bekezdése szerint a jogszabálysértés, amely anyagi jogi vagy eljárásjogi jogszabálysértés egyaránt lehet. Az utóbbi azonban a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 275.§ (3) bekezdése szerint csak abban az esetben alapozza meg, ha annak az ügy érdemi elbírálására is lényeges kihatása volt.
- [16] A felperes eljárási szabálysértésként a Pp. 213.§ (1) bekezdésében

foglaltak megsértését állította. A Pp. 213.§ (1) bekezdése szerint az ítéletben foglalt döntésnek ki kell terjednie a perben érvényesített valamennyi kereseti kérelemre. A felperes előadása annyiban megfelel a valóságnak, hogy a 2014. január 28-án benyújtott keresetlevelében elsődlegesen 5.400.000 forint megfizetésére kérte kötelezni az I. rendű alperest a bérlemény forgalmi értékeként, másodlagosan cserelakás biztosítását kérte, harmadlagosan elbirtoklás jogcímén kérte megállapítani a perbeli lakásingatlan tulajdonjogának megszerzését. A 6.P.XI.21.532/2014/9. számú jegyzőkönyvben a felperes keresetét oly módon tartotta fenn, hogy az I. rendű alperest a „bérlemény leadása fejében” 5.400.000 forint megfizetésére kérte kötelezni, valamint az elbirtoklás iránti keresetet is változatlanul fenntartotta.

- [17] A felperes a későbbiekben, a 2014. október 31-ei előkészítő iratában - 12/F/2. sorszám alatt iktatva - csatolt ügyvédi meghatalmazást dr. P. J. A. jogi képviselőtől. A felperes ennek az előkészítő iratnak a 4. oldalán taxatív felsorolást adva foglalta össze a kereseti kérelmét. Eszerint kérte annak megállapítását, hogy a bérleti szerződés érvényesen nem jött létre a felek között, ezért a keresetlevél benyújtásától öt évre visszamenőleg kérte visszafizetni az általa teljesített befizetések jogalap nélküli gazdagodás címén, továbbá kérte, hogy a bíróság elbirtoklás jogcímén adja a tulajdonába a lakástulajdon 1/1 tulajdoni hányadát, és kérte a jogban bekövetkezett változás ingatlan-nyilvántartási átvezetését. Erre terjesztette elő érdemi ellenkérelmét az I. és III. rendű alperes.
- [18] A keresetváltoztatás lehet a kereset módosítása - ahol a fél az eredeti kereseti kérelme helyett egy másikat terjeszt elő - vagy a kereset kiterjesztése, amikor az eredeti kereseti kérelmét fenntartja, azt kiegészíti új kereseti kérelemmel. Jelen perben a felperes a Pp. 146.§ (1) bekezdése alapján módosította keresetét, hiszen az I. rendű alperessel szemben az eredetileg követelt bérleti jog megváltása helyett teljesen más jogcímet, a bérleti szerződés érvénytelenségét jelölte meg és a jogalap nélkül kifizetett bérleti díj visszafizetését kérte a bíróságtól. Ennek alapján egyértelmű, hogy a felperes a módosított keresetében a korábbi keresetében foglaltakat nem tartotta fenn, és új keresetet adott elő.
- [19] Ebből következően az elsőfokú bíróság ítéletbe foglalt döntése kiterjedt a felperes perben érvényesített valamennyi kereseti kérelmére: megállapította, hogy a lakásbérleti szerződés érvénytelen és az eredeti állapot helyreállítása körében a régi Ptk. 237.§ (2) bekezdése alapján kötelezte az I. rendű alperest a felperes által kifizetett bérleti díjak visszafizetésére. Az elbirtoklás jogcímére alapított keresetet pedig annak a régi Ptk. 121.§ (1) bekezdésében foglalt együttes feltételei hiányára hivatkozással utasította el.
- [20] A felperes az elsőfokú ítélet ellen benyújtott fellebbezésében a keresetét megváltoztatva ismételten kérte a lakás forgalmi

értékének megfizetését, vagy másodlagosan cserelakás biztosítását. Ehhez képest a másodfokú bíróság helytállóan mondta ki, hogy a kereset megváltoztatására a másodfokú eljárás során nincs lehetőség, a felperes új keresete a Pp. 247.§ (1) bekezdésében foglalt keresetváltoztatás tilalmába ütközik.

- [21] A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a nem fellebbezett részében - érvénytelenség megállapítása és a bérleti díjak visszafizetése - nem érintette; fellebbezett rendelkezését - a régi Ptk. 121.§ (1) bekezdése körében - helybenhagyta, annak helytálló indokaira visszautalva a Pp. 254.§ (3) bekezdése alapján.
- [22] Mindezekre figyelemmel a jogerős ítélet hatályon kívül helyezésének nincs indoka. Mivel a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott eljárási szabályt nem sérti, azt a Kúria a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [23] A pervesztes felperes a Pp. 270.§ (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján köteles megfizetni a I. és a III. rendű alperes felülvizsgálattal felmerült eljárási költségeit. A felperes az illetékeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték megfizetésére a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése alapján köteles.
- [24] A felperest képviselő párfogó ügyvéd díjának megállapításáról és kiutalásáról a 2007. évi CLI. törvénnyel módosított 2003. évi LXXX. törvény 62.§-a szerint a jogi segítségnyújtó szolgálat határoz az elsőfokú bíróság értesítését követően. Annak viseléséről a Kúria a Pp. 270.§ (1) bekezdése szerint alkalmazott Pp. 87.§ (2) bekezdése alapján a Pp. 78.§ (1) bekezdésében foglaltak figyelembevételével rendelkezett.
- [25] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274.§ (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül bírálta el.

Budapest, 2016. szeptember 30.

Dr. Orosz Árpád s.k. a tanács elnöke, Dr. Csentericsné dr. Ágh Bíró Ágnes s.k. előadó bíró, Dr. Kiss Gábor s.k. bíró